

空き店舗に出店する際の問題点に関する研究 (その1) - 出店に至る過程での貸し手・借り手の関わりと課題の整理 -

正会員 ○居城 俊之 *
正会員 田口 太郎 **

空き店舗 テナント入れ替え 空き店舗対策
中心市街地

1. はじめに

近年、中心市街地において空き店舗へ出店する傾向があり、全国的に空き店舗対策が採られ、空き店舗問題を解消する一つの手段として期待されている。しかし、実際に出店希望者（以下：借り手）がいても、地権者・家主（以下：貸し手）の同意を得られず、出店できないケースがあるとの指摘がある。本研究は空き店舗を利用する際の借り手・貸し手の関わりを整理し、出店に至るまでの過程（以下：出店プロセス）と各段階での課題を明確化し、今後、出店希望者が円滑に出店するための一助とすることを目的とする。その為に①空き店舗利用者に店出までの経緯をヒアリング調査（以下：調査）し、出店プロセスと各段階での問題点を明らかにする。②未登録空き店舗^{注1)}所有者の貸出しに至らない理由を調査から明らかにする。最後に貸し手と借り手の貸出しに至るまでの関わりを整理し、出店プロセスと各段階での課題を示し、空き店舗への出店が円滑に行えない理由を明らかにする。関連既往研究として、空き店舗対策事業について扱ったもの^{文1)文2)}、空き店舗の実態を明らかにしたもの^{文3)}、新規店舗受け入れを通じた商店街の再整備の可能性について示唆したもの^{文4)}がある。杉井らの研究では借り手が出店する際の課題について明らかにしているが、貸し手が貸出しに至らない理由について触れていない。また、南川の研究^{文5)}では「貸し手が貸出しに関する不安・問題を抱え、貸出しに至らない」と指摘があるが、貸出しに関する不安・問題について具体化されていない。その為、本研究は未登録空き店舗所有者と新規出店者両者の視点から空き店舗を利用する際の課題を具体化する。

2. 研究対象概要

①全国の中心市街地に見られるように、空き店舗が増加中。②筆者の地縁があり、市立図書館の貸出しなど調査が円滑に行える。以上の2点から対象地を新潟県見附市とする（図1）。見附商店街^{注2)}は空き店舗問題を抱え、同市もまちなか賑わい支援事業（表1）を施行し、空き店舗問題の解消を図っている。また、商店街の土地・建物の利用状況（表2、図2）から空き店舗率が12.7%を超え、厳しい状況に置かれている地域^{注3、注4)}である。

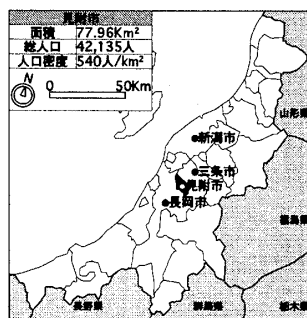


図1：新潟県地図

表1：まちなか賑わい支援事業（見附市役所より一部抜粋）

まちなか賑わい支援事業				
支援対象	空き店舗、空き地の所有者		空き店舗を利用したの出店や、話題性・集客性のある取り組み	
支援内容	① 申請を受けた空き店舗の現況調査の後、見附市空き店舗台帳に登録 ② 見附市HP及び新潟県商工会連合会の機関誌に掲載し周知する ③ 空き店舗の詳細情報、貸し出し条件等の公開（平成19年6月施行）		事業費の一部支援（以下：補助金）の交付（平成12年施行）	
対象区域	見附商店街（新町商店街、本町商店街、本町中央商店街）、今町商店街			
補助メニュー				
事業名	空き店舗活用支援事業		空き地活用支援事業	
補助対象	空き店舗の家賃	室内改装費	空き地の使用料	緑化推進事業
補助率	総額の1/2以内 月額10万円が限度	総額の1/2以内 20万円が限度	総額の1/2以内 月額10万円が限度 年額10万円が限度	総額の1/2以内 年額10万円が限度
補助期間	事業開始日の月から最長12ヶ月			

表2：対象地の土地・建物利用状況



図2：見附商店街

3. 出店プロセスと各段階での問題点

出店希望者の出店プロセスと各段階で生じた問題点を明らかにするため、空き店舗利用者に対して調査を行った結果5件^{注5)}の有効回答を得られ（調査概要：表3、対象者：表4）、調査結果から新規出店者毎に出店プロセスの図化を行い、考察した結果、空き店舗を利用した出店プロセスと各段階での問題点が明らかになった（図3）。

- ①空き店舗を探す際（以下：店舗探し時）に貸出条件を確認した借り手は交渉時の問題点はなく、未確認の借り手は家賃、改装等の条件が合わず、借りることが出来なかった。
- ②不動産業者に登録されている空き店舗が少なく、店舗探し時に不動産業者を利用した借り手は時間がかかった。
- ③5軒とも空き店舗対策を認知していなかったため、店舗探し時に空き店舗対策を利用した借り手はいなかった。
- ④空き店舗対策を認知していない借り手が補助金を利用出来たのは、店舗探し時と契約時に不動産業者が支援の紹介をしているため。
- ⑤店舗探し時に不動産業者を利用した借り手は交渉時の問題がなかった。理由として、不動産業者が空き店舗の状態に見合った家賃を設定し、それに同意したため。

4. 貸出しに至らない理由

貸出しに至らない理由を明らかにするため、未登録空き店舗所有者を対象に調査を行い、結果6件の協力を得られた

(調査概要:表5、対象者:表6)。調査結果から未登録空き店舗所有者毎に空き店舗として継続している理由を図化し、考察した結果、貸出に至るまでの過程と、各段階で生じている問題が明らかになった(図4)。

①貸出に関して「建物が住居併用だと知らない人と日中一緒に居る必要があり嫌」、「以前に貸していた退店時のトラブルが不安」という不安と、「店舗部分を貸すと出入りに困る」や、「設備面や建物の状態が貸出にそぐわず、借り手が居ない」など設備上の問題や、「今後親族が利用するため貸出せない」という問題点がある。また、空き店舗対策について知らないこと、不動産手続きが面倒と、活用意識が低いことを調査協力者は貸出の意思はあるが貸出へ向けた積極的な行動に移していない。

②貸出に関する条件は「信頼出来ず、高い家賃でも断った」ということから、金銭面より信頼関係が多く占めている。

5. 新規テナントが出店しづらい理由

以上から、空き店舗の水回りの位置など設備上の問題から貸出せないことや、信頼関係を築く難しさから貸出意思が周知されないため、出店希望者は選択肢の少ない中で店舗を探さざるを得ず、出店が難しいことが分かった。

6. 円滑なテナント入れ替えのために

貸出意思のある未登録空き店舗所有者が抱える様々な課題を解決・支援し、利用できる空き店舗数を増やし、借り手の選択可能性を広げる必要がある。

【補注】

注1)見附市空き店舗等登録台帳及び、不動産業者に登録していない空き店舗を未登録空き店舗とした。空き店舗台帳は空き店舗の詳細な情報を登録、管理している台帳である。

注2)JR見附駅の3.4km南東にあり、新町・本町・本町中央の各商店街組合によって形成される商店街である。

注3)参考文献6で、研究対象地となる商店街の空き店舗化率が8.8%で「厳しい」と評価。

注4)参考文献7で、空き店舗率が10%を超えると実態以上に寂れて見えるという研究成果がある。

注5)出店までの手続きを行った人間と調査が可能だった経営者が異なるため、7件中2件を分析対象から外した。

注6)分析対象5件のうち、一件が補助金制度施行前の出店だったため

【参考文献・引用文献】

文1)吉岡 宏高 他:室蘭市における空き店舗対策事業に関する考察-商店街の再編と活性化をめざして-。日本都市計画学会論文集, Vol. 34, pp. 559-564, 1999

文2)重村 力 他:店舗育成手法としてのチャレンジショップ事業の現状とその要件:富山市中央通り商店街の事例, 日本建築学会技術報告集, Vol. 15, pp. 301-306, 2002

文3)富田 智之 他:近隣型商店街の空き店舗流動化のための基礎分析:空き店舗流動化のための店舗規模の検討, 日本建築学会技術報告集, Vol. 9, pp. 183-186, 1999

文4)杉井 勇太 他:店舗の入れ替わりからみた地方中心商店街の変容と課題:富山市を事例として, 日本都市計画学会論文集, Vol. 39, pp. 25-30, 2004

文5)見附市役所HP

URL: <http://www.city.mitsuke.niigata.jp> (2008/1/8 現在)

文6)南川 忠嗣:地域商業の機能強化と小売り商業政策の課題-空き店舗対策事業と中心市街地活性化法を中心に-, 沖大経済論叢 Vol. 22, No. 1, pp. 81-90, 2000

文7)戸田 鉄也 他:商店街における空き店舗の認知特性, 土木学会論文集D, Vol. 63, No. 3, pp. 426-434, 2007

文8)中国 眞人 他:地方都市中心市街地における空き家の活用意向と借地再生の可能性-定期借家方式による民家再生システムに関する研究-, 日本建築学会計画系論文集, No. 618, pp. 109-116, 2007. 8

表3: 調査概要

調査目的	調査概要	質問項目
出店プロセスの整理・把握と、各段階での問題を明らかにするため。	10年以内に空き店舗を利用して出店した空き店舗利用者を対象とした。	・空き店舗探しの手段 ・空き店舗を見つけたきっかけ ・出店までの手続き ・空き店舗対策の利用
調査対象	調査シートを基に対面式のヒアリング調査を行い、対象者と同意のうえで音声データを記録。	
調査方法	・調査期間8/31~9/11, 11/20~11/25 ・調査対象10件中7件の協力が得られた	

表4: 調査協力者概要

記号	年齢	性別	店舗の形態	地権関係	業種	営業歴	大家所在地
a	50代	女性	独立店舗	土地・建物賃借	専務所	2007.7	同建物内
b	40代	女性	独立店舗	土地・建物賃借	サニース	2004.6	同商店街内
c	40代	女性	独立店舗	土地・建物賃借	サニース	1999	
d	30代	男性	独立店舗	土地・建物賃借	製造・販売	2002	同建物内
e	30代	女性	独立店舗	土地・建物賃借	サニース	2007.7	同建物内
f	30代	男性	独立店舗	土地・建物賃借	物販	2000	同建物内
g	50代	女性	独立店舗	土地・建物賃借	専務所	2006.5	同商店街内

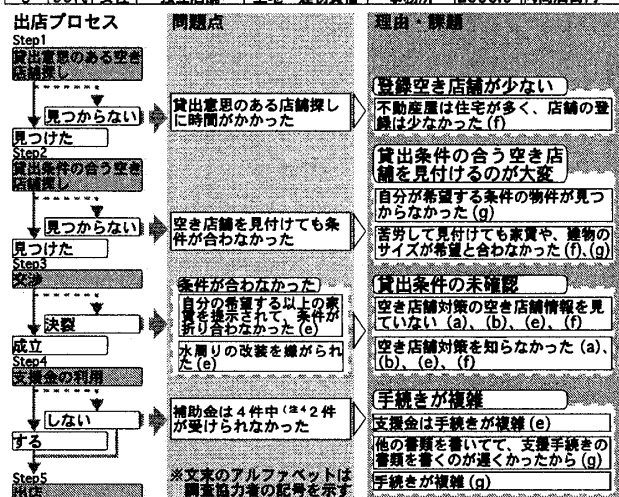


図3: 空き店舗利用者の出店までの経緯と課題

表5: 調査概要

調査目的	調査概要	質問項目
貸出に関する不安・問題点を明らかにするため。	空き店舗台帳、不動産業者に登録していない未登録空き店舗を対象とした。	・建物の形状 ・空き店舗化の理由と時期 ・空き店舗としての継続理由 ・貸し出しの意思 ・建物の利用状況 ・空き店舗対策の認知
調査対象	調査シートを基に、対面式のヒアリング調査を行い、対象者と同意のうえで音声データを記録。	
調査方法	・調査期間11/20~11/25 ・調査対象9件中大家所在地を把握でき、調査を行ったのが7件、そのうち4件の協力が得られた。	

表6: 調査協力者

名前	年齢	性別	店舗の形態	地権関係	業種	開店時期	未登録空き店舗記載
h	50代	女性	住居併用	土地・建物所有	種・商店	1995年頃	A
i	90代	女性	独立店舗	土地・建物所有		1997年頃	B
j	90代	男性	住居併用	土地・建物所有	レコード店	2004年頃	C
k	60代	女性	住居併用	土地所有		2003年頃	D



図4: 貸し出しに至らない理由

*新潟工科大学大学院工学研究科 博士前期課程

* Graduate Student, Graduate School of Technology, Niigata Institute of Technology

**新潟工科大学工学部建築学科 准教授 博士(工学) ** Assoc. Prof., Dept. of Architecture and Building Engineering, Faculty of Engineering, Niigata Institute of Technology, Ph.D.